
ACTE DE CESSION D'UNE PART SOCIALE

EN DATE DU 12 DECEMBRE 2025

ENTRE

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAPI

(le "CEDANT")

ET

74 CHAMPS ELYSEES 2 SAS

(le "CESSIONNAIRE")

EN PRESENCE DE

74 CHAMPS ELYSEES

(la "SOCIETE")

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAPI**, société civile immobilière à capital variable au capital minimum de 27.000.000 € , dont le siège social est situé Tour Majunga – La Défense 9 – 6 place de la Pyramide à Puteaux (92800), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 393 532 619, représentée par la société AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS FRANCE (AXA REIM FRANCE), société anonyme au capital de 240.000 €, dont le siège social est situé Tour Majunga – La Défense 9 – 6 place de la Pyramide à Puteaux (92800), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 397 991 670 ("**AXA REIM FRANCE**"), elle-même représentée par Madame Jeanne CHATILLON, dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le "**Cédant**",

DE PREMIERE PART,

ET

2. **74 CHAMPS ELYSEES 2 SAS**, société par actions simplifiée au capital de 100 €, dont le siège social est situé Tour Majunga – La Défense 9 – 6 place de la Pyramide à Puteaux (92800), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 993 392 430, représentée par AXA REIM FRANCE, elle-même représentée par Madame Jeanne CHATILLON, dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le "**Cessionnaire**",

DE SECONDE PART.

Le Cédant et le Cessionnaire sont individuellement dénommés une "**Partie**" et collectivement les "**Parties**".

ET EN PRESENCE DE :

3. **74 CHAMPS ELYSEES**, société civile au capital de 25.053.000 € dont le siège social est situé Tour Majunga – La Défense 9 – 6 place de la Pyramide à Puteaux (92800), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, sous le numéro 813 956 596, représentée par AXA REIM FRANCE, elle-même représentée par Madame Jeanne CHATILLON, dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après dénommée la "**Société**".

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- (A) Le Cédant détient une (1) part sociale sur les 2.505.300 parts sociales composant le capital de la Société.
- (B) Le Cédant et le Cessionnaire se sont rapprochés afin de conclure le présent contrat (le "**Contrat de Cession**") relatif la cession par le Cédant de la part sociale détenue par ce dernier dans la Société au bénéfice du Cessionnaire (la "**Cession**").

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

1. CESSIION D'UNE PART SOCIALE

- 1.1. Par le présent Contrat de Cession, et conformément aux termes et conditions énoncés au présent Contrat de Cession, le Cédant cède au Cessionnaire et le Cessionnaire acquiert auprès du Cédant, à la date de signature des présentes, la pleine propriété d'une (1) part sociale de la Société d'une valeur nominale de dix (10) euros numérotée 100 (la "**Part Cédée**") moyennant le paiement du Prix de Cession (tel que ce terme est défini ci-dessous) conformément aux stipulations de l'Article 2.
- 1.2. Le Cessionnaire entre en jouissance de la Part Cédée à la date des présentes, étant précisé que la Part Cédée est libre de toute sûreté de quelque nature ou forme que ce soit et cédée avec tous les droits qui y sont attachés. A cet effet, le Cédant subroge le Cessionnaire dans tous ses droits et actions résultant de la propriété de la Part Cédée.
- 1.3. La Société prend acte de la cession de la Part Cédée par le Cédant au Cessionnaire objet des présentes qu'elle déclare en tant que de besoin accepter.

2. PRIX DE CESSIION

- 2.1. Le prix de cession total payable par le Cessionnaire pour l'acquisition de la Part Cédée est égal à cent soixante-huit euros et soixante-quinze centimes (168,75 €) (le "**Prix de Cession**").
- 2.2. Le Prix de Cession est intégralement payé ce jour par le Cessionnaire par virement sur le compte bancaire du Cédant ce dont le Cédant lui donne bonne et valable quittance.

3. FORMALITES DE PUBLICITE – OPPOSABILITE

- 3.1. Le Cessionnaire s'engage à procéder à l'accomplissement des formalités d'opposabilité de la Cession de la Part Cédée à la Société et aux tiers en application des dispositions de l'article 1865 du Code civil et de l'article 52 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978, à savoir :
 - (i) concernant les formalités d'opposabilité à la Société, la signification par acte de commissaire de justice du Contrat de Cession à la Société ou l'acceptation de la Cession par la Société dans un acte authentique ou encore par inscription sur le registre des titres de la Société tenu au siège de la Société ; et
 - (ii) concernant les formalités d'opposabilité aux tiers, (x) la réalisation préalable des formalités indiquées au paragraphe (i) ci-dessus et (y) au dépôt (a) d'un exemplaire original signé et enregistré du Contrat de Cession conformément aux stipulations de l'Article 4, (b) des décisions des associés de la Société constatant réalisation de la Cession objet du présent Contrat de Cession et décidant de modifier les statuts de la Société en conséquence (les "**DUA**") et (c) des statuts de la Société ainsi modifiés, au Greffe du tribunal des activités économiques compétent, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés. Le Cédant et le Cessionnaire confèrent en tant que de besoin

au gérant de la Société, avec faculté de délégation, tous pouvoirs pour assurer toute formalité requise par la loi résultant de la cession ci-dessus.

- 3.2. Les formalités ci-dessus seront effectuées (i) dans les dix (10) jours calendaires suivant la date de signature du présent Contrat de Cession, s'agissant des formalités prévues à l'Article 3.1(i) ci-dessus, et (ii) dans les dix (10) jours calendaires suivant la date de l'enregistrement du Contrat de Cession au centre des impôts compétent conformément aux stipulations de l'Article 4 ci-dessous, s'agissant des formalités prévues à l'Article 3.1(ii) ci-dessus.

4. ENREGISTREMENT ET PAIEMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT

- 4.1. La Société est à prépondérance immobilière au sens du 2° du I de l'article 726 du Code général des impôts.
- 4.2. Conformément aux dispositions du 2° du I et du II de l'article 726 du Code général des impôts, le montant des droits d'enregistrement est dû au taux de 5% et assis sur le Prix de Cession, sans pouvoir être inférieur à la somme de vingt-cinq euros (25 €) en application de l'article 674 du Code général des impôts.
- 4.3. Il est convenu entre les Parties que les droits d'enregistrement afférents à la présente Cession seront supportés par le Cessionnaire, qui procèdera, dans le délai prévu à cet effet par les dispositions de l'article 635 du Code général des impôts, à l'enregistrement de la Cession objet des présentes auprès du service des impôts compétent et au paiement des droits d'enregistrement dus.
- 4.4. Conformément aux dispositions du B du III de l'article 726 du Code général des impôts, les Parties déclarent que :
- la Société n'est pas une société immobilière de copropriété dotée de la transparence fiscale, visée à l'article 1655 *ter* du Code général des impôts ;
 - la Part Cédée ne confère pas au Cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;
 - au sens des dispositions du 3° du B du III de l'article 726 du Code général des impôts, la Cession ne s'accompagne pas de l'acquittement ou de l'engagement d'acquitter par le Cessionnaire, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du Cédant par la Société.
- 4.5. Dès lors que le Cédant est une société établie en France et passible de l'impôt sur les sociétés en France, aucune déclaration de plus-value sur les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière, via le formulaire n°2048-M, ne sera déposée au titre de la Cession.

5. FRAIS

Sauf stipulation contraire, chacune des Parties supportera ses propres frais, coûts, charges et autres dépenses, de quelque nature que ce soit, liées à la négociation, la préparation, la signature et la mise en œuvre du Contrat de Cession.

6. CONFIDENTIALITÉ

Les Parties s'obligent à garder strictement confidentielles les stipulations du présent Contrat de Cession et s'interdisent d'en communiquer le contenu à un tiers, sauf (i) en vertu de contraintes légales, réglementaires ou judiciaires, ou (ii) à leurs affiliés, conseils ou

commissaires aux comptes, ou (iii) aux fins strictement nécessaires à sa bonne exécution ou (iv) avec l'accord des Parties.

7. ABSENCE DE DROITS DE TIERS – CESSION

Le Contrat de Cession est conclu pour le seul bénéfice des Parties et ne bénéficiera pas ni ne créera de droits quels qu'ils soient au profit d'une personne physique ou morale non partie au Contrat de Cession.

Aucune des Parties ne pourra céder le bénéfice du Contrat de Cession sans le consentement préalable écrit de l'autre Partie.

8. AUTONOMIE DES STIPULATIONS

Le Contrat de Cession sera réputé divisible et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celui-ci n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Contrat de Cession ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou non exécutoire, les Parties substitueront une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de ce terme ou cette stipulation nul(le) ou non exécutoire.

9. INTEGRALITE DU CONTRAT DE CESSION - NOVATION

Sous réserve de ce qui est expressément prévu par le Contrat de Cession, le Contrat de Cession constitue l'entier et unique accord des Parties sur les dispositions qui en sont l'objet. En conséquence, il remplace et annule tout contrat, convention, échange de lettres ou accord verbal qui aurait pu intervenir entre les Parties antérieurement à la date de signature des présentes et relatif au même objet.

Le Contrat de Cession ne peut être modifié qu'au moyen d'un acte écrit signé par les Parties.

10. RENONCIATION A UNE STIPULATION DU CONTRAT DE CESSION

La renonciation par une Partie à une condition quelconque ou à faire valoir la violation d'une stipulation, d'un terme ou d'un engagement contenu dans le Contrat de Cession, dans un ou plusieurs cas, ne pourra pas être réputée ou interprétée comme une renonciation définitive à cette condition ou à faire valoir la violation d'une autre stipulation, d'un autre terme ou engagement du Contrat de Cession.

11. DROIT APPLICABLE - JURIDICTION

11.1. Le Contrat de Cession est soumis, et sera interprété conformément, au droit français.

11.2. Tout différend découlant du Contrat de Cession ou en relation avec celui-ci, en ce compris donc les différends concernant son existence, sa validité, son interprétation ou son exécution, que les Parties ne pourraient pas résoudre à l'amiable après négociations de bonne foi, seront tranchés définitivement par le tribunal compétent du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

12. SIGNATURE ELECTRONIQUE

12.1. Par accord entre les Parties et conformément à l'article 1367 du Code civil, le Contrat de Cession est signé de manière électronique, grâce à la technologie développée par les prestataires de services de confiance certifiés au niveau européen CertEurope et DocuSign et par l'intermédiaire de la solution Cload (www.cload.com).

12.2. Les prestataires CertEurope et DocuSign font l'objet d'une certification par l'Agence Nationale de Sécurité des Systèmes d'Information (ANSSI). La signature est de niveau "avancé", soit le

niveau d'authentification le plus élevé lorsque les signataires ne peuvent être identifiés physiquement préalablement à la signature.

- 12.3. Sur la base des informations qu'ils ont recueillies de la part des prestataires précités, les conseils juridiques des Parties, rédacteurs du Contrat de Cession, considèrent que ce procédé est de nature à permettre d'identifier de manière probante l'identité des signataires et d'assurer la sécurité et l'intégrité des copies numériques du Contrat de Cession dans les conditions prévues notamment par les articles 1366 et 1367 du Code civil, le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et le Règlement UE n°910/2014 du 23 juillet 2014. Cette analyse dépend toutefois essentiellement de considérations relevant des sciences de l'informatique qu'ils ne maîtrisent pas et au titre desquelles leur responsabilité ne saurait être engagée, ce que les Parties reconnaissent.
- 12.4. Les Parties déclarent se satisfaire de ce procédé de signature des actes et de la preuve qu'ils apportent quant à l'identité des signataires et à l'intégrité du Contrat de Cession mis à leur disposition par leurs conseils juridiques, rédacteurs du Contrat de Cession. Elles renoncent en conséquence définitivement et irrévocablement à contester la validité et le contenu du Contrat de Cession pour tout motif lié à l'utilisation de ce procédé. Elles reconnaissent également que leurs conseils juridiques, rédacteurs du Contrat de Cession, n'assument aucune responsabilité quant à l'efficacité de ce procédé de signature des actes, tant au regard de l'identité des signataires que de l'intégrité du Contrat de Cession.

. *[Signatures sur la page suivante]*

Le 12 décembre 2025,

 Jeanne Chatillon

**LE CEDANT,
SCI SAPI**

Représentée par AXA REIM FRANCE, elle-même représentée par Madame Jeanne CHATILLON

 Jeanne Chatillon

**LE CESSIONNAIRE,
74 CHAMPS ELYSEES 2 SAS**

Représentée par AXA REIM FRANCE, elle-même représentée par Madame Jeanne CHATILLON

 Jeanne Chatillon

**LA SOCIETE,
74 CHAMPS ELYSEES**

Représentée par AXA REIM FRANCE, elle-même représentée par Madame Jeanne CHATILLON

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
VANVES

Le 24/12/2025 Dossier 2025 00064143, référence 9224P02 2025 A 04878

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE
ET DE L'ENREGISTREMENT DE VANVES
58, BOULEVARD DU LYCÉE
92175 VANVES CEDEX
Téléphone : 01 41 09 38 25
enr.vanves@dgfip.finances.gouv.fr

